

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in München

### Kernsaniertes Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit



Objekt-Nr. OM-431920

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.999.999 €**

Ansprechpartner:  
Soheyla Wackerbauer  
Mobil: 0176 82059872

81377 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1942	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	542,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	11,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	277,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Nutzfläche	324,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Attraktives Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Sendling.

Dieses dreistöckige, ansprechende 3 Parteien-Mehrfamilienhaus mit separater Gewerbeeinheit besticht durch seine gute Aufteilung und eine gehobene Innenausstattung. Es wurde 2015 komplett kernsaniert und ausgebaut. Das Objekt steht ab sofort zum Verkauf. In dem Mehrfamilienhaus sind drei Wohnungen.

Das 1942 erbaute Gebäude wird per Zentralheizung mit Solarthermie beheizt.

Gewerbeeinheit und Mehrfamilienhaus sind voll unterkellert.

Keller auch als Wohnraum nutzbar.

2015 und 2016 kernsaniert:

Holzfenster Doppelverglast und Bodentief

Gesamte Heizungsanlage inkl. aller Leitungen und Heizkörper

Bäder und Keramik

Energetische Gebäudesanierung Fassade

Energetische Gebäudesanierung Dach

Gesamte Hauselektrik erneuert

Ausbau Dachgeschoss zur Galeriewohnung/Studio und kernsaniert

Gesamtsanierungskosten über 340.000 €

Ungefähre weitere Sanierungskosten betragen 50.000€

Alle Rechnungen, Belege und Nachweise vorhanden.

Highlights:

- Schöner Garten mit großer Travertin-Terrasse
- Das Grundstück kann laut Architekten mit bis zu 180 qm Grundfläche bebaut werden.
- Zwei verschiedene Adressen für Haus und Gewerbeeinheit.

Bonitätsnachweis oder Finanzierungszusage vor Besichtigung erforderlich.

Besichtigungen können gerne jederzeit vereinbart werden. Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer. KEINE Provision.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Direkt am Luise-Kieselbach-Platz

Die sehr familienfreundliche Umgebung ist für junge Familien ideal. Kita, Schulen und alle relevanten Betreuungs- und Einkaufsmöglichkeiten, sowie ein Park, U-Bahn und Bus sind in kürzester Zeit zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	108,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Draufsicht

# Exposé - Galerie



EG



DG

# Exposé - Galerie



DG